MAPEAMENTO DO CONTRATO

Arrendamento da Fazenda Água Limpa

Rio Verde/GO · contrato de 20/08/2025 + Aditivo nº 1 de 10/06/2026 · 7 páginas recebidas

Mapeamento nº 0001 · feito em 24/11/2026 · ✓ conferido por uma pessoa com o PDF

QUEM CEDE A TERRA
Marta Regina Vilela · 50%
Sérgio Augusto Vilela · 50%

850 ha →
← 7.423 sacas por ano

QUEM EXPLORA
Agropecuária Três Marias Ltda.
assina Renato César Tavares

O PRINCIPAL

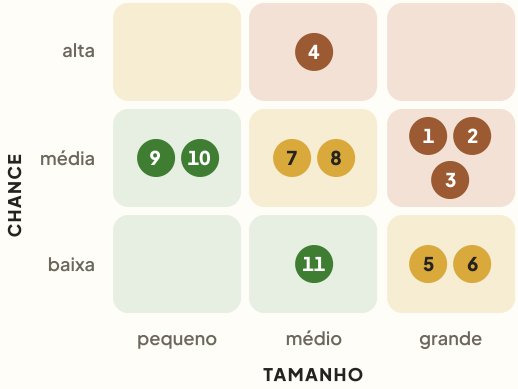
O contrato está em vigor até 2030, mas tem 4 pontos para resolver antes da entrega de 31/03/2027. Só a área que ficou fora da conta soma 1.508 sacas até 2030.

Paga por ano	Próxima entrega	Falta	Pontos achados
7.423 sacas	**31/03/2027**	**4 safras**	**11**
10 sacas por ha agricultável	quantidade em dúvida	até 30/06/2030	4 altos · 4 médios · 3 baixos

Todos os valores estão em sacas de 60 kg, como no contrato. As etiquetas cl. 5ª · p. 2 mostram a cláusula e a página do PDF de onde veio cada informação.

RISCOS

O que pode custar caro



4 **Altos: resolva antes de 31/03/2027**
Mexem com mais de 700 sacas ou acontecem a cada entrega.

4 **Médios: combine também até 31/03/2027**
Pesam se vier um ano ruim ou um desacordo.

3 **Baixos: resolva quando puder**
Pouco dinheiro; mais trabalho de papel.

4 ALTOS resolva antes de 31/03/2027

1 37,70 ha estão arrendados, mas não pagam sacas

EM RESUMO Depois do georreferenciamento, a área que paga sacas caiu de 780 para 742,30 ha. O total arrendado continuou em 850 ha aditivo cl. 1ª · p. 6 .

O QUE FAZER

Peça o mapa novo da área (Anexo I) e escreva o que são esses 37,70 ha e com quem ficam.

até 31/03/2027

EM JOGO

1.508 sacas

até 2030

377 sacas por ano, nas 4 safras que faltam

2 Ninguém sabe quantas sacas vão em 31/03

EM RESUMO O contrato manda entregar 60% em 31/03 cl. 5ª · p. 2 . O aditivo fala em metade em cada data p. 6 . São 4.453,8 ou 3.711,5 sacas.

O QUE FAZER

Escreva quantas sacas vão em cada data e assinem os três.

até 31/03/2027

EM JOGO

1.484,6 sacas

de multa

se a entrega menor for tratada como atraso e passar de 30 dias cl. 11ª · p. 4

3 Não existe regra para quebra de safra

EM RESUMO Se a colheita falhar, o contrato não diz se as 7.423 sacas se mantêm, diminuem ou ficam para depois.

O QUE FAZER

Escolha uma regra e escreva: pagar inteiro; reduzir, dizendo quanto de quebra e com que prova; ou passar o saldo para a safra seguinte.

até 31/03/2027

EM JOGO

7.423 sacas

por ano

toda a entrega de uma safra fica sem regra no ano ruim

4 O imposto sobre as sacas não tem regra

EM RESUMO Quem paga é uma empresa, e o imposto de renda dos donos é retido a cada entrega. O contrato não diz por qual cotação as sacas viram reais nem se a retenção sai em reais ou em sacas.

O QUE FAZER

Sente com os contadores dos dois lados e escreva a cotação, a forma da retenção e o comprovante de cada entrega.

até 31/03/2027

EM JOGO

até 27,5%

do que cada dono recebe

faixa do imposto de renda sobre aluguel, a confirmar com o contador

4 MÉDIOS combine também até 31/03/2027

5 O aditivo não tem a assinatura de Sérgio

EM RESUMO

O aditivo que baixou o preço de 7.800 para 7.423 sacas está sem a assinatura de Sérgio Augusto Vilela e da 2ª testemunha p. 7 .

EM JOGO

754 sacas
até 2030
188,5 sacas por ano na metade de Sérgio

O QUE FAZER

Colha as duas assinaturas que faltam numa via do aditivo.

agora

6 Nada garante a entrega

EM RESUMO

O contrato não tem fiança, caução, penhor da safra nem seguro.

EM JOGO

7.423 sacas
por safra
sem nada separado para cobrir uma entrega que falhe

O QUE FAZER

Negocie uma garantia do tamanho da entrega: fiança, caução em sacas ou seguro.

até 31/03/2027

7 As entregas não têm comprovante combinado

EM RESUMO

O contrato não diz que papel prova cada entrega nem prevê um acerto assinado a cada ano.

EM JOGO

4 entregas
por ano
2 datas × 2 donos, que também entram no imposto de renda

O QUE FAZER

Use o termo de transferência do armazém como comprovante e assine um termo de quitação no fim de cada ano.

até 31/03/2027

8 Os custos do armazém não têm dono

EM RESUMO

As sacas são depositadas na Cerrado Grãos em nome dos donos cl. 5ª, § 2º · p. 2 . O contrato não diz quem paga recepção, secagem e armazenagem, nem por quanto tempo o grão fica.

EM JOGO

29.692 sacas
até 2030
cada mês de armazenagem sai do bolso de alguém

O QUE FAZER

Escreva numa tabela quem paga cada custo e por quantos dias o grão fica sem cobrança.

até 31/03/2027

3 BAIXOS resolva quando puder

9 Os royalties da semente não têm dono

EM RESUMO

Se o armazém ou o comprador cobrar royalties na venda, a conta cai em quem vende: os donos.

EM JOGO

royalties sobre as sacas

valor depende da semente usada

O QUE FAZER

Escreva que as sacas são entregues livres de royalties.

quando puder

10 A lista das benfeitorias não veio

EM RESUMO

O contrato cita o Anexo II, com as benfeitorias e o estado delas, mas ele não está no arquivo cl. 9ª · p. 3 .

EM JOGO

a devolução em 2030

sem a lista, não há como mostrar como cada uma estava no começo

O QUE FAZER

Peça o Anexo II assinado e fotografe cada benfeitoria, com data.

quando puder

11 As páginas não têm rubrica

EM RESUMO

Os campos de rubrica estão em branco nas 7 páginas.

EM JOGO

a prova das páginas

fica mais difícil mostrar que são as mesmas que foram assinadas

O QUE FAZER

Rubrique todas as páginas de cada via.

quando puder

CALENDÁRIO

As entregas até o fim



2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
PASSOU	PRÓXIMA			
1ª ENTREGA 31/03/2026 4.680 sc	1ª ENTREGA 31/03/2027 4.453,8 ou 3.711,5 sc *	1ª ENTREGA 31/03/2028	1ª ENTREGA 31/03/2029	1ª ENTREGA 31/03/2030
2ª ENTREGA 30/04/2026 3.120 sc	2ª ENTREGA 15/05/2027 2.969,2 ou 3.711,5 sc *	2ª ENTREGA 15/05/2028	2ª ENTREGA 15/05/2029	2ª ENTREGA 15/05/2030
NO ANO 7.800 sc	NO ANO 7.423 sc	NO ANO 7.423 sc	NO ANO 7.423 sc	NO ANO 7.423 sc

* Depende do risco 2. Entrega no armazém Cerrado Grãos, em Rio Verde, metade em nome de cada dono cl. 5ª, § 2º · p. 2 . Último dia para os donos avisarem das propostas de renovação: **31/12/2029** cl. 10ª · p. 3 .

QUEM ASSINA

Os dados de cada um

QUEM CEDE A TERRA

Marta Regina Vilela

4 constam · 3 faltam · 1 pela metade

- ✓ Condição: dona, 50%
- ✓ Nome completo e CPF: consta
- ✓ Nacionalidade e profissão: brasileira, empresária
- ✓ Estado civil: divorciada
- – Cônjuge: não se aplica
- ✗ RG: falta
- ✗ Data de nascimento: falta
- ✗ Naturalidade: falta
- ½ Endereço: rua e cidade · sem CEP

QUEM CEDE A TERRA

Sérgio Augusto Vilela

4 constam · 4 faltam · 1 pela metade

- ✓ Condição: dono, 50%
- ✓ Nome completo e CPF: consta
- ✓ Nacionalidade e profissão: brasileiro, médico veterinário
- ✓ Estado civil: casado, separação total de bens
- ✗ Cônjuge: não é nomeado e não assina
- ✗ RG: falta
- ✗ Data de nascimento: falta
- ✗ Naturalidade: falta
- ½ Endereço: rua e cidade · sem CEP

A EMPRESA QUE ARRENDA

Agropecuária Três Marias Ltda.

1 consta · 3 faltam · 1 pela metade

- ✓ Razão social e CNPJ: Agropecuária Três Marias Ltda., CNPJ completo
- ✗ Sede: "Rodovia BR-060, km 380, zona rural", sem CEP
- ✗ Registro na Junta Comercial: falta o NIRE
- ½ Quem assina por ela: Renato César Tavares, sócio-administrador · só com o CPF; faltam os outros dados dele
- ✗ Prova de que ele pode assinar: o contrato social não veio

PARA TODOS

- ✗ Endereço para avisos: não há endereço nem e-mail combinado. O aviso da renovação, até 31/12/2029, vai para os endereços acima
- ½ Testemunhas: nome e CPF das duas no contrato; no aditivo, só uma

POR QUE IMPORTA

Cartório e banco pedem esses dados quando o contrato é registrado ou usado num financiamento.

O QUE FAZER

Complete os dados que faltam numa folha assinada por todos, junto com o aditivo, e combine um endereço ou e-mail para avisos.

até 31/03/2027

O COMBINADO

O que já está escrito e o que falta combinar

Está escrito

8 pontos

- Preço: 10 sacas por ha agricultável, 7.423 por ano
  aditivo cl. 1ª · a conta confere
- Padrão do grão: umidade 14%, impureza 1%, avariados 8%; descontos com quem arrenda
  cl. 4ª · p. 2
- Pagar em dinheiro só com acordo escrito dos donos, pela cotação da Cerrado Grãos
  cl. 5ª, § 3º · p. 2
- Atraso: multa de 2%; passados 30 dias, os donos podem encerrar o contrato
  cl. 5ª, § 4º · cl. 11ª
- ITR, CCIR e CAR com os donos; energia e água com quem arrenda
  cl. 6ª · p. 2
- Calcário: 1.560 t no 1º ano, por conta de quem arrenda, sem desconto
  cl. 7ª, c · p. 3
- Benfeitorias novas ficam na fazenda, sem indenização
  cl. 9ª, § 2º · p. 3
- Venda da fazenda não encerra o contrato; quem arrenda tem preferência na compra
  cl. 10ª · cl. 12ª

Falta combinar

10 pontos

- Quantas sacas em cada data
  risco 2
- O que acontece na quebra de safra
  risco 3
- Cotação e forma da retenção do imposto
  risco 4
- Garantia da entrega
  risco 6
- Comprovante de cada entrega e acerto do ano
  risco 7
- Custos e prazo do grão no armazém
  risco 8
- Royalties e Funrural
  risco 9 e contador
- Como sair antes do prazo, para os dois lados
  só o atraso está previsto
- Vistoria e termo de devolução da área em 2030
  cl. 7ª, g fala só dos restos de cultura
- Endereço ou e-mail para avisos
  veja Quem assina

PRÓXIMOS PASSOS

Para levar daqui

Documentos para pedir

à outra parte, agora

- [ ] Aditivo com as assinaturas de Sérgio e da 2ª testemunha
- [ ] Anexo I atualizado pelo georreferenciamento
- [ ] Anexo II, a lista das benfeitorias
- [ ] Contrato social da empresa, que mostra que Renato assina por ela
- [ ] Dados que faltam: RG, nascimento, naturalidade e CEP dos donos; dados completos de Renato; CEP e NIRE da empresa
- [ ] Vias com todas as páginas rubricadas

Para o contador

antes de 31/03/2027

- [ ] Imposto de renda dos donos sobre o aluguel: 3.711,5 sacas por dono por ano
- [ ] Retenção pela empresa num pagamento em sacas: cotação e forma
- [ ] Funrural na entrega das sacas
- [ ] IBS e CBS até 2030: quem absorve, se incidir

Para um especialista habilitado

se quiser ir além do mapeamento

- [ ] Aditivo assinado por um só dos donos
- [ ] Benfeitorias sem indenização no fim do contrato
- [ ] Preferência na renovação e na compra da fazenda
- [ ] Se o cônjuge de Sérgio precisa assinar

O mapeamento mostra o que está escrito no documento enviado. Cada ponto traz a cláusula e a página de onde saiu. Impostos: pontos para conferir com o contador. Não é orientação jurídica.